

## BAB V

### PENUTUP

Padatnya kawasan perkotaan membuat sarana dan prasarana guna menunjang kehidupan masyarakat perkotaan tidak terpenuhi, terutama kebutuhan masyarakat akan ruang terbuka. Pentingnya membangun ruang terbuka sebagai amenitas perkotaan disebabkan oleh manfaat ruang terbuka yang dapat mengakomodasi kebutuhan rekreasi masyarakat kota serta menjaga kelestarian lingkungan perkotaan. Dengan begitu, adanya amenitas seperti ruang terbuka akan menarik minat masyarakat perkotaan untuk tinggal berdekatan dengan ruang terbuka tersebut.

Kota Bandung, salah satu kota besar di Jawa Barat dan menjadi daya tarik bagi masyarakat sekitarnya, telah menjadi kota yang padat akan penduduk dan kawasan permukiman. Oleh karena itu, Kota Bandung, saat ini, belum dapat memenuhi kebutuhan akan ruang terbuka. Jumlah ruang terbuka yang tersedia di Kota Bandung hanya 13,24 persen dari luas wilayah Kota Bandung. Jumlah ini lebih sedikit dari ketetapan yang berlaku, yaitu 30 persen dari luas wilayah Kota Bandung. Walaupun, pada kenyataannya, jumlah tersebut merupakan hasil dari upaya pemerintah Kota Bandung meningkatkan jumlah ketersediaan ruang terbuka. Oleh karena itu, di tengah upaya untuk meningkatkan jumlah ruang terbuka di Kota Bandung, perlu adanya penilaian mengenai valuasi masyarakat Kota Bandung terhadap ruang terbuka.

Berdasarkan rumusan dan pembahasan terhadap penelitian-penelitian yang serupa, diketahui bahwa harga rumah dapat dijadikan sebagai cerminan dari kesediaan membayar seseorang terhadap ruang terbuka sebagai amenitas. Metode yang dirasa sesuai dengan pendekatan tersebut adalah metode harga hedonik atau *hedonic price method*. Metode harga hedonik dapat digunakan untuk mengetahui nilai dari atribut-atribut sebuah rumah, seperti atribut struktural, lingkungan, dan atribut lokasi. Penelitian ini menggunakan luas rumah dan daya listrik yang terpasang sebagai atribut struktural rumah, jumlah ruang terbuka, rasio ruang terbuka hijau, dan rasio ruang terbuka non-hijau sebagai atribut lingkungan, dan jarak menuju pusat kota dan aksesibilitas terhadap angkutan umum digunakan sebagai atribut lokasi rumah.

Hasil penelitian ini menyatakan bahwa daya listrik yang terpasang dan rasio ruang terbuka non-hijau signifikan secara statistik memengaruhi harga sewa rumah di Kota Bandung. Hal ini memberikan indikasi bahwa masyarakat Kota Bandung cenderung lebih mempertimbangkan besarnya daya listrik yang terpasang dan ketersediaan ruang terbuka non-hijau dalam membeli rumah. Besarnya daya listrik yang telah menjadi pertimbangan masyarakat Kota Bandung dalam membeli rumah didasarkan pada listrik yang telah menjadi kebutuhan dasar masyarakat kota dan daya listrik yang dapat memengaruhi biaya sewa rumah. Kemudian, ketersediaan area parkir, sarana olahraga, dan ruang terbuka biru turut menjadi pertimbangan masyarakat Kota Bandung dalam membeli rumah, mengingat ketiga hal tersebut merupakan bagian dari ruang terbuka non-hijau.

Penelitian ini juga menunjukkan bahwa variabel lain, seperti luas rumah, jumlah ruang terbuka, rasio ruang terbuka hijau, jarak menuju pusat kota, dan akses angkutan umum secara statistik tidak signifikan memengaruhi harga sewa rumah di Kota Bandung. Indikasi yang muncul adalah, secara struktural, masyarakat Kota Bandung mempertimbangkan faktor lain dalam membeli rumah. Faktor lain tersebut adalah tersedianya jaringan air bersih dan aspek legalitas perumahan. Kemudian, indikasi yang muncul terkait dengan jarak menuju pusat kota dan akses angkutan yang tidak memengaruhi harga sewa rumah adalah jumlah kendaraan pribadi yang lebih tinggi ketimbang jumlah angkutan umum yang ada di Kota Bandung. Hal ini juga dapat memengaruhi kemudahan masyarakat untuk bepergian. Ditambah lagi, dewasa ini telah berkembang transportasi *online* yang menawarkan kemudahan akses dan harga yang terjangkau kepada masyarakat perkotaan.

Selain pemaparan di atas, jumlah ruang terbuka dan rasio ruang terbuka hijau yang tidak memengaruhi harga sewa rumah juga turut memunculkan indikasi. Indikasi tersebut adalah kebutuhan masyarakat Kota Bandung akan ruang terbuka dihadapi oleh keterbatasan pendapatan. Hal ini ditegaskan oleh adanya kesenjangan pendapatan di Kota Bandung. Tidak hanya itu, beberapa peneliti terdahulu juga mengatakan bahwa masyarakat berpendapatan tinggi akan cenderung lebih menghargai keberadaan amenitas dibandingkan masyarakat berpendapatan rendah. Dengan begitu, golongan masyarakat yang tinggal berdekatan dengan ruang terbuka sebagai amenitas adalah masyarakat yang berpendapatan relatif tinggi.

Penelitian ini dinilai masih memiliki beberapa kekurangan. Kekurangan penelitian ini di antara adalah proses perhitungan yang tidak melibatkan luas dan kualitas ruang terbuka, baik ruang terbuka hijau atau ruang terbuka non-hijau, yang dirasa memiliki pengaruh berbeda terhadap harga sewa rumah. Kemudian, penelitian ini tidak membedakan jenis ruang terbuka yang dikelola oleh pihak swasta atau pihak

pemerintah. Hal ini disebabkan belum jelasnya batasan akses terhadap ruang terbuka tersebut.

Sadar akan adanya kekurangan dalam penelitian ini, penulis menyarankan beberapa langkah penyempurnaan dalam penelitian selanjutnya, seperti:

1. Membagi jenis ruang terbuka yang dikelola oleh swasta dan pemerintah.  
Hal ini dilakukan agar dapat mengakomodasi perbedaan akses publik terhadap jenis kepemilikan ruang terbuka yang berbeda.
2. Menambahkan variabel luas ruang terbuka.  
Menambahkan variabel luas ruang terbuka dilakukan guna memberikan informasi mengenai dampak yang dihasilkan oleh perbedaan luas ruang terbuka terhadap kesediaan membayar seseorang.
3. Menambahkan variabel kualitas ruang terbuka.  
Hal ini dilakukan guna memberikan indikasi bahwa ruang terbuka dengan kualitas baik seharusnya memberikan manfaat yang cenderung lebih besar dibandingkan ruang terbuka dengan kualitas yang kurang baik. Hal ini diharapkan dapat memberikan informasi bahwa ruang terbuka dengan kualitas yang kurang baik tidak memberikan pengaruh yang signifikan terhadap harga sewa rumah atau dengan kata lain kesediaan membayar seseorang.
4. Menggunakan tahun data terbaru.  
Hal ini dilakukan guna mendapatkan informasi perubahan dinamika sosial ekonomi masyarakat Kota Bandung yang lebih baru.
5. *Unit of analysis* seharusnya rumah sebagai individu.  
Rumah sebagai individu akan meningkatkan ketajaman alat analisis yang digunakan, yaitu metode harga hedonik.

## DAFTAR PUSTAKA

- Amadeo, K. (2017, Mei 29). *Per capita: what it means, calculations, how to use it*. Diunduh pada Oktober 24, 2017, dari The Balance: <https://www.thebalance.com/per-capita-what-it-means-calculation-how-to-use-it-3305876>
- Amarnath, S., J. & Mouna, A. (2016). Environmental impact assessment of coastal ecosystem in Tamil Nadu, India with hedonic and travel cost models. *International Journal of Marine Science*, 16(36), 1-8.
- American Farmland Trust. (2016, September 30). *Cost of community of services studies*. Diunduh pada September 6, 2017 dari <http://www.farmlandinfo.org/cost-community-services-studies>
- Asteriani, F. (2010). Preferensi penghuni perumahan di Kota Pekanbaru dalam menentukan lokasi perumahan. *Jurnal Ekonomi Pembangunan*, 12(1), 77-91.
- Badan Pusat Statistik. (2013). *Jawa Barat dalam angka 2012*. Bandung: Badan Pusat Statistik Provinsi Jawa Barat.
- Badan Pusat Statistik. (2013). *Jakarta dalam angka 2012*. Jakarta: Badan Pusat Statistik Provinsi DKI Jakarta.
- Badan Pusat Statistik. (2013). *Jawa Tengah dalam angka 2012*. Semarang: Badan Pusat Statistik Provinsi Jawa Tengah.
- Badan Pusat Statistik. (2013). *Yogyakarta dalam angka 2012*. Yogyakarta: Badan Pusat Statistik Daerah Istimewa Yogyakarta.
- Badan Pusat Statistik. (2015). *Jawa Barat dalam angka 2015*. Bandung: Badan Pusat Statistik Provinsi Jawa Barat.
- Badan Pusat Statistik. (2015). *Kota Bandung dalam angka 2015*. Bandung: Badan Pusat Statistik Kota Bandung.
- Bocian, A. (2012). Morphology of central business district in Warsaw. *International Journal of Arts & Sciences*, 5(6), 737-750.
- Chen, W. Y. & Jim, C. Y. (2010). Amenities and disamenities: a hedonic analysis of the heterogeneous urban landscape in Shenzhen (China). *The Geographical Journal*, 176(3), 227-240.

- Cho, H. S., Lambert, M. D., Kim, G. S., Roberts, K. R., & Park, M. W. (2011). Relationship between value of open space and distance from housing locations within a community. *Journal of Geographical System*, 13(1), 393-414.
- Crompton, J. L. (2001). The impact of parks on property values: a review of the empirical evidence. *Journal of Leisure Research*, 33(1), 1-31.
- Dengah, S., Rumat, V., & Niode, A. (2014). Analisis pengaruh pendapatan perkapita dan jumlah penduduk terhadap permintaan perumahan Kota Manado tahun 2003-2012. *Jurnal Berkala Ilmiah Efisiensi*, 14(3), 71-81.
- Edwards, E. M. (2007). *Regional and urban economics and economic development*. New York: Auerbach Publications.
- Google Maps. (2017). Akses data jumlah ruang terbuka hijau di kota Bandung. Diunduh dari <http://www.google.co.id/maps/place/Bandung>
- Google Maps. (2017). Akses data jumlah ruang terbuka non-hijau di kota Bandung. Diunduh dari <http://www.google.co.id/maps/place/Bandung>
- Google Maps. (2017). Akses data lintasan angkutan umum di kota Bandung. Diunduh dari <http://www.google.co.id/maps/place/Bandung>
- Heinrich, J. & Kashian, R. (2010). Pricing the homebuyer's proximity to open land. *Journal of Applied Business and Economics*, 11(1), 80-90.
- Juanda, B. (2009). *Ekonometrika: pemodelan dan pendugaan*. Bogor: IPB Press.
- Jurkovič, B. N. (2014). Perception, experience and the use of public urban spaces by residents of urban neighbourhoods. *Urban Izziv*, 25(1), 107-125.
- Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. (2008). *Pedoman penyediaan dan pemanfaatan ruang terbuka hijau di kawasan perkotaan*. Departemen Pekerjaan Umum. Jakarta: Kementerian Pekerjaan Umum.
- Mankiw, G. (2011). *Principles of economics (6th edition)*. Mason: South Western Cengage Learning.
- McCord, J., McCord, M., McCluskey, W., Davis, P. T., McIlhatton, D., Haran, M. (2014). Effect of public green space on residential property values in Belfast metropolitan area. *Journal of Financial Management of Property and Construction*, 19(2), 117-137.

- Mendes, I. & Proença, I. (2011). Measuring the social recreation per-day net benefit of the wildlife amenities of a national park: a count-data travel-cost approach. *Environmental Management*, 48(1), 920-932.
- Mikelbank, A. B. (2004). Spatial analysis of the relationship between housing values and investments in transportation infrastructure. *The Annals of Regional Science*, 38(1), 705-726.
- Mokosolang, A. C., Prang, D. J., & Mananohas, L. M. (2015). Analisis heteroskedastisitas pada data cross section dengan white heteroscedasticity test dan weighted least squares. *De Cartesian*, 4(2), 173-179.
- Nilsson, P. (2015). The influence of urban and natural amenities on second home prices. *Journal of Housing and the Built Environment*, 30(3), 427-450.
- Palmquist, B. R. & Smith, K. V. (2001). The use of hedonic property value techniques for policy and litigation. *International Yearbook of Environmental and Resource Economics*, 6(1), 1-77.
- Pikiran Rakyat. (2016, Oktober 25). *Pemkot Bandung berupaya terus tambah ruang terbuka hijau*. Diunduh pada Maret 9, 2017 dari <http://www.pikiran-rakyat.com/bandung-raja/2016/10/25/pemkot-bandung-berupaya-terus-tambah-ruang-terbuka-hijau-383106>
- Romdoni, A. & Hasanah, A. (2017, Maret 23). *Online transportation vs conventional transportation*. Diunduh pada Oktober 19, 2017, dari Voice of Indonesia: <http://en.voi.co.id/voi-editorial/12777-online-transportation-vs-conventional-transportation>
- So, H. M., Tse, R. Y. C., & Ganesan, S. (1997). Estimating the influence of transport on house prices: evidence from Hong Kong. *Journal of Property Valuation & Investment*, 15(1), 40 – 47.
- Sugiyarto, Mulyo, H. J., & Seleky, N. R. (2015). Kemiskinan dan ketimpangan pendapatan rumah tangga di Kabupaten Bojonegoro. *Agro Ekonomi*, 26(2), 115-120.
- Svanhild, A. (2005). Are public libraries worth their price? a contingent valuation study of Norwegian public libraries. *New Library World*, 106(11), 487-495.
- Zou, G. (2015). The effect of central business district on house prices in Chengdu metropolitan area: a hedonic approach. *International Conference on Circuits and Systems* (pp. 349-352). Chengdu: Chengdu University.